

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:

prenajímateľom: Obec Smižany, zastúpená : Ing. Michal Kotrady, starosta obce
Námestie M. Pajdušáka 1341/50,
IČO : 00691 721

a

nájomcom: Meno a priezvisko: **Eva Balážová**

Dátum nar.:

R. č.:

Adresa bydliska: **Pavla Suržina 107/8, 053 11 Smižany**

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 4 na **1. poschodí** v dome súp. č. **107** na ul. Pavla Suržina č. **8** v obci Smižany /ďalej len byt/.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 1. kategórie.
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpelne, WC + kotolne, chodby, šatníka, balkóna. Súčasťou bytu je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 26.09.2017 v prítomnosti zástupcu prenájomcu.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 26.09.2017 vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.
Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30. septembra 2020.

III.
Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť zaplatiť prenájomcu základný vklad 663,88 EUR, nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ uloží základný vklad 663,88 € na účet obce v SLSP dňa 27.09.2013 – 300,00€, 08.08.2014 – 100,00 €, 11.09.2014 – 200,00 €, 18.09.2014 – 63,88 €

3. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi základný vklad za podmienky, že odovzdá byt v pôvodnom stave, nepoškodený a má uhradené nájomné.
V opačnom prípade prenajímateľ si uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné, vrátane úroku z omeškania zrážkou zo základného vkladu.
4. Nájomné v sume **156,45 EUR** mesačne je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 v znení opatrení MF SR č. R-11/1999, R-1/2001 bod 7 a podľa uznesenia OZ č. 52/6/2003. Preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **43,55 EUR** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **200,00 EUR**.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne v mesiaci, a to v termíne do posledného dňa kalendárneho mesiaca.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok.
Podľa výsledkov vyúčtovania:
a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný Obcou Smižany.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.

**V.
Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
 - uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j. 30. septembra 2020
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - písomnou výpoveďou, pričom sa v súlade s § 678 Obč. zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.
 - posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

**VI.
Záverečné ustanovenia.**

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01.10. 2017.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, Zrozumiteľne a bez tiesni.

V Smižanoch dňa: 26.09.2017

.....
podpis nájomcu

.....
odtlačok pečiatky
a podpis prenajímateľa

Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

Na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného

.....

/názov orgánu príslušného podľa predpisov o hospodárení s bytmi/

zo dňa č.j.

bola dojednaná medzi

/názov a sídlo organizácie – vlastníka domu/

a

/meno a priezvisko užívateľa bytu/

dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v

ul., č. p.

I.

Rozsah práva užívať byt určuje občiansky zákonník upravený v ustanoveniach § 687 - § 695. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje domový poriadok, vydaný

II.

Užívateľ bytu bude platiť organizácii – vlastníkovi domu – začínajúc dňom úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu vo výške Sk mesačne.

V tejto sume je zahrnutá:

a/ úhrada za užívanie bytu Sk

b/ úhrada za teplo a TUV Sk

c/ úhrada za vodu studenú Sk

d/ úhrada za energiu osvet. spol. priestorov Sk

e/ úhrada za odvoz smetí Sk

f/ úhrada za drobné opravy spoloč. priestorov Sk

Po uplynutí roka – vykurovacieho obdobia – bude záloha príslušných predpisov vyúčtovaná. Skutočnosť rozhodne pre zmenu úhrady je užívateľ bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca organizácii – vlastníkovi domu. Zmenu vo výške úhrady vyznačí organizácia – vlastník domu v zázname o zmenách na tejto dohode.

Úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne v mesiaci napr. za január v januári a pod. Ak užívateľ bytu nezaplatí úhradu v mesiaci jej splatnosti, prípadne ak nezaplatí úhradu za služby v lehote dohodnutej s organizáciou – vlastníkom domu, je povinný zaplatiť organizácii poplatok z premeškania vo výške 2,5 %.

III.

Organizácia /vlastník domu/ odovzdáva do osobného užívania byt, ktorý pozostáva z izieb a z týchto ďalších miestností
Zariadenie:
Stav bytu:
.....

V Smižanoch dňa

.....
/podpis vlastníka domu,
pečiatka/

.....
/podpis užívateľa bytu/

Záznam o zmenách
mesačnej úhrady za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu

Zmeny platia odo dňa					
Mesačná úhrada za užívanie bytu – nájomné					
Mesačná úhrada za teplo a TÚV					
Mesačná úhrada za vodu studenú					
Mesačná úhrada za energiu spoločných priestorov					
Mesačná úhrada za smeti					
Mesačná úhrada za drobné opravy spol. priestorov					
Mesačná úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu celkom					

Súhlas užívateľa bytu s vykonanou zmenou					
---	--	--	--	--	--